



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第62号 (2013年1月号)

www.kanagawa-mankan.or.jp

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

e-mail:info@kanagawa-mankan.or.jp



ご 挨拶

一般社団法人神奈川県マンション管理士会

会長 割田 浩

会員の皆様 明けましておめでとうございます。

平成25年度の年頭にあたりご挨拶申し上げます。今年度、当会は設立10周年の節目の年を迎えました。ここまで来られたのは多くの会員と諸先輩の努力、並びに関連団体、行政のお力添えがあったからと感謝しております。これまでの10年間は言わば当会の揺籃期であり、自己研鑽を主たる目的としたボランティア活動時代と言えます。しかしながら、一般社団法人化して5期目を迎える25年度は自己研鑽に止まらず、マンション管理の専門家集団として地域社会に貢献する団体とならなければなりません。地域社会に貢献し信頼される専門家集団であるためには、マンション管理の業務を通じて十分な責任と義務を果たすことが基本となることはいまでもありません。また、脆弱な財務基盤ではしっかりとしたマンション管理の業務が果たせません。

以上のことから、当会にとって喫緊の課題は、

- ① 財務基盤及び組織基盤（体制）の拡充
- ② 専門家集団としての会員の資質向上
- ③ コンプライアンスによる信頼の確保

の3項目であります。25年度の具体的な実施事項は総会で議案書として提案させていただき、皆様のご審議をいただきたいと存じます。

一方、全国のマンション管理士会を束ねる日本マンション管理士会連合会（以下、日管連という。）は、組織体制の抜本的な見直しを検討しています。一つの県に多くの管理士会が「雨後の竹の子」の如く乱立する現状は、管理士会の過当競争を招き、行政や関連団体が交渉相手をどうしたらよいか困惑する有様です。かかる弊害を是正するためには、一つの県に1つの管理士会を設置し、それを全国連合会が束ね、マンション管理士を一元的に管理できるような体制を目指すことが最も重要な課題と思われます。日管連が、このたびの組織体制を抜本的に見直すことは時代の流れに沿うものであり、今後のマンション管理士の発展を左右するもので必ず達成すべきものと考えます。そのためには広域団体を解体・分散することが大前提となりますが、大局的な見地に立って決断することが求められ、そのことが抜本的な見直しの出発点になるものと思われます。

第五回定時社員総会について

総務委員会

左記により第五回定時社員総会を開催いたします。

記

○日程

平成二十五年二月二十三日(土)
午後六時二十分～七時三〇分

○場所

かながわ県民センター 四〇二号室

横浜市神奈川区鶴屋町二の二十四の二

○議題(予定)

第一号議案 第四期(平成二十四年度)事業報告に関する件
第二号議案 第四期(平成二十四年度)収支決算報告

及び監査報告に関する件

第三号議案 第五期(平成二十五年度)事業計画に関する件

第四号議案 第五期(平成二十五年度)収支予算に関する件

第五号議案 第五期(平成二十五年度)・第六期(平成二十六年度)

役員選挙結果報告及び役員選任に関する件

○その他

「役員選挙」については、一月中旬に

会員宛にメールで送付

「定時社員総会議案書・選挙公報等」は、

二月上旬にヤマトメール便で

送付いたします。

以上

特 集 2012年を顧みて・2013年への抱負

新年を迎えるにあたり各役員・各支部長に、2012年を振り返っての感想、そして、2013年への抱負を語って頂きました。

横山 修三
(総務委員長)

2012年は、21名の新入会員をお迎えして、委員会及び支部活動に積極的に参加していただきました。新しい会員が増加することは、当会組織の活性化につながります。

2013年も、1月から5月まで「入会説明会」を継続して実施し、数多くの新入会員をお迎えしたいと思います。また、総務・事務局事務の整備を進めたい。

<p>小林 志保子 (総務・広報)</p>	<p>各種情報のホームページ掲載・会報の発行等に携わってまいりました。会員の皆様にとって必要で有益な情報の広報活動を心がけましたが、振り返ってみると反省点ばかりが思い浮かびます。2年経過して、漸くこの業務の要領が少しは身について来たというのが実感です。当会組織の連携力にも支えられ、ホームページ訪問件数は着実に増えて来ました。何より嬉しいことです。会員の皆様のご意見等をお寄せいただき、当会広報が一層充実するように努力してゆきたいと思っております。</p>
<p>松本 洋司 (業務支援 委員長)</p>	<p>業務支援委員会については、昨年3月から担当して手探りの状況が続きました。横浜支部支部長を兼務していることから当会事務所で毎週火曜日に開催しております無料相談会窓口も担当、現在、当会事務局として事務所当番を週1回担当しています。このような経験の中から言えることは、「マンション管理士」の知名度は多少上がったかと思えますが、世間一般的にはまだまだの感があります。管理士会の財政的な基盤がしっかりしないとこの状況を打ち破っていくには困難性があると思われれます。 小生も「年金生活者」として「ポケ防止」を標榜して平成20年2月の総会から理事に就任、法務研究委員会・業務支援委員会・横浜支部の役員としてお世話になりました。今後も「マンション管理士」の知名度向上のために微力を傾ける所存です。</p>
<p>岡本 恭信 (業務支援 副委員長)</p>	<p>昨年は業務支援委員会で懸案事項の作業にあたりました。と言えるほどのことは出来ず、松本委員長にお任せの1年でした。日ごろ、管理組合の理事会には主体的な行動とアドバイスしながら。反省ばかりです。自宅の団地管理組合理事として、『大規模修繕計画』に参画しています。評論家にならず、若い世代へバトンタッチできる快適で安心の建物計画を目指す新年です。</p>
<p>松本 浩明 (研修企画 委員長)</p>	<p>(1) 2012年を顧みて 6月度よりCPD制度の試行運用を開始。試行錯誤しながら何とか軌道に乗せることが出来た。会員の皆様のご協力に感謝申し上げます。また、毎月開催の月例会・勉強会、年3回開催した研修セミナーも会員の皆様の多数のご参加をいただき、充実した委員会の運営ができたのではないかと思っている。 (2) 2013年への抱負 2012年度に引き続き「月例会」を研修企画委員会の「最高意思決定機関」として位置づけ、「情報公開」と「説明責任」を果たし透明性を確保する。CPD制度は本格運用を開始する。勉強会、研修セミナーは内容の充実を図り、会員の皆様の自己研鑽機会を造出し更なる飛躍の年としたい。</p>
<p>井上 朝廣 (技術支援 委員長)</p>	<p>マヤ暦が終了する、世界の終りだと騒がれていた2012年12月21日も何事もなく終わりました。私にとって、24年度は生まれて初めての長期入院療養生活を経験した年となりましたがおかげさまでどうやら完治し普通の生活に戻ることができたようです。私が休んでいた4ヶ月ほどの間、技術支援委員会は副委員長をはじめとする幹事の皆様の活躍で何事もなかったように順調に予定の事業を展開することができました。これは組織力の勝利であると胸を張って報告したいと思っております。25年度も引き続き興味ある時の話題をめぐる技術情報を広く会員の皆様に提供できるように努力を続けたいと思っております。</p>
<p>木島 義法 (技術支援 副委員長)</p>	<p>昨年は、マン管センターの「マンション管理士ガイド」で紹介されたり、日管連の組織整備検討委員会に委員として参加したこと等により、全国のマンション管理士や全国のマンション管理士会を意識した年となりました。マンションは首都圏及び地方都市の周辺に偏在しており、マンション管理士会が存在していない県も2割程あること程も知りました。そのような中で、10年を迎えた「マンション管理士」資格や、日管連という組織も次のステージに向けて、脱皮の準備をはじめたように感じました。 今年は「自己研鑽」「切磋琢磨」をキーワードにして、次のステージに立って、各組織の脱皮にも寄与したいと考えております。</p>

<p>鷺谷 雄作 (法務研究 委員長)</p>	<p>昨年は小職（鷺谷雄作）が期中の3月に法務研究委員会の委員長を拝命しました。不慣れの為、前委員長が築かれた委員会を守る事に精一杯で、苦心致しました。幸い前委員長始め委員会の各位のご協力、ご支援、ご指導を賜り、どうにかH24年度の事業計画は大過なく、実現・消化する事ができました。又第6回法務研究委員会に於いて池谷壽通様を法務研究委員会副委員長としてご審議採決して頂き、これによって委員会運営の基礎ができました。皆様に御礼申し上げます。</p> <p>今年は、法令、規約、判例等の中から時代に即した生きた研究を行う事に重点を置き、①会員提案テーマの研究実施 ②最近話題になっているテーマの研究実施の2区分の大テーマを実施したいと考えております。</p>
<p>佐々 俊郎 (渉外企画 委員長)</p>	<p>1, 数年来の課題だった大規模修繕工事関係業者による当会の「賛助会員」公募の取り組みが具現化しました。今のところ5社ですが、あと数社ほしいところで平成25年度の課題です。2, 平成24年度から始まった管理組合を対象とする「マンション管理セミナー」ですが、サポートセンター以外に管理組合宛に発信する手段に限界があり困っています。皆様のご提案を、お待ちしております。</p> <p>3, 支部組織のあり方が、25年度組織的課題として提起されています。従来通り地域自治体のマンション相談並びに地域会員交流の場で良いのか、財政を含む正式な機関として整備するのが良いのかの検討です。今年もよろしく願いいたします。</p>
<p>重森 一郎 (日管連担当)</p>	<p>昨年は日管連の重要課題であります組織体制整備検討委員会の発足に伴い、同委員会の委員長を拝命し、委員各位・会員の皆様のご協力を得て組織再編のあるべき姿のアンケートを実施し、又暮には倫理規程改正案について各士会宛にパブリックコメントの募集を行いました。</p> <p>今年は、皆様にご協力いただきましたアンケートやパブリックコメントを基に、8月の日管連の総会までに日管連の将来のあるべき組織体制の提言と倫理規程改正案の最終案をまとめ、日管連理事会へ答申できるよう微力ですが、皆様のご理解・ご協力を得ながら尽力するつもりでいます。また、法務省からのADR認証取得が山場に差掛かっておりますので、こちらも頑張っていこうと思っています。</p>
<p>刀根 洋一 (川崎支部長)</p>	<p>暮れの有馬記念が終わりクリスマスを過ぎると2012年も閉幕です。師走の選挙で自民党の圧勝でそれに反応して経済が少し動きつつあります。小さな光が見えてきたという感じかもしれません。2012年には川崎市マンション管理士会連合会の会長に就任しましたがなかなか思うような活動ができませんでした、年齢や経験の問題もあってリーダーシップが取れませんでした。本年はそのあたりを克服できればと思っています。川崎支部は単独の活動よりも首都圏マンション管理士会川崎支部の面々との連合会で活動することが多いのですが、神奈川県マンション管理士会川崎支部としても交流会等活動できればと思っています。</p>
<p>渡辺 和道 (県央支部長)</p>	<p>(1)2012年を顧みて 平成24年度は、相模原市支部と合同で年6回(偶数月)に例会を開催し、今までにない延べ71名の会員に参加していただき盛り上がった例会になりました。 内容も充実し、特に支部会員による事例報告が大変好評でした。また終了後の懇親会でも本音の話し合いができ美味しい酒を飲むことができました。</p> <p>(2)2013年への抱負 平成24年度の各自治体無料相談会は11月まで4市で延べ25件と昨年より若干増えましたがまだまだ低調です。平成25年度は、月1回開催している座間市、海老名市、厚木市、秦野市の無料相談会をより活性化させ、大規模修繕工事のアドバイス業務や顧問契約等に結び付けられるよう会員全員でよい方策を考えていきたいと思っています。</p>

<p>廣正 晋平 (湘南支部長)</p>	<p>1. 小田原支部を発足させたこと、管内の4市の各相談会を欠けることなく開始出来たこと。独自の実践的カリキュラムによる実務研修会、(湘南塾:6回)が開催できたことが支部活動の成果といえると思う。</p> <p>2. 今期についても、今迄の路線踏襲に手ごたえを感じているので、それを一層拡充してゆきたいと思う。そのためには、支部会出席者の全員参加型の運営を図って行きたい。</p>
<p>米久保 靖二 (横須賀支部長)</p>	<p>1. 2年目を迎えた横須賀支部ですが、4月から返子市の相談会をスタートすることができ、相談件数も徐々に増えて来ています。支部会員も8名と増え、隔月に行っている例会の勉強会も活発な意見交換ができ充実してきました。</p> <p>2. 2013年は、組織の見直しによる支部の位置づけに期待すると共に、支部会員の増加、更なる相談者の発掘、勉強会の充実を図りたいと思います。</p>
<p>清水 憲一 (小田原支部長)</p>	<p>平成24年6月に小田原支部が設立されました。9月には小田原市相談会開催についての協定が締結され、12月から相談会が開始されました。時間はかかりましたが大きな問題もなく、順調にことが進展してラッキーな年でした。</p> <p>小田原市相談会をキッチリと実行し、近隣自治体への相談会の勧奨を行い、地域密着型の活動を展開していきたいと考えています。また、少数の小田原支部会員との情報交換や親睦を進めていきます。</p>
<p>田中 利久雄 (監事)</p>	<p>東日本大震災・原発放射能大事故から一年、被災地域復興や被災者支援が捗らない。被災者等の年の瀬を思うと同胞心が痛む。戦後政治変革を標榜した国民3年前選挙はリーダーや国家的理念・ヴィジョンの欠如も顕わに不発。幸い本会は適任のリーダー及び運営陣が相応の前足を成しつつある。呼称独占資格者が任意で加入する団体の特異性を認識しつつ地道な活動を進めたい。</p> <p>集合生活は元々集合生活者の互いの自治や合意で律するもの、管理士が上目目線で法や規約細則等を振り回し居住者や管理組合に助言等行っても受け入れ難い。まずは、人々を愛しみ百人百様の考えや行動及び生活等の理解に努めたい。謙虚な心があれば自ずとお役に立てる。さて20年余の閉塞感漂う世相に懸念の昨今、国力再生を図る高邁な新リーダーの出現を期待致したい。</p>
<p>本告 保彦 (監事)</p>	<p>1. 収益事業の実施については、巷間それぞれの立場や、考え方の相違から幾多の議論があるところですが、当会としては既定路線にしたがい、スケジュールに沿って実施されることになり、今のところ問題無く事業はすすめられております。それに伴い税務を含む会計処理が必要ですが、担当理事と協議・連携の下に対応し、月次並びに期末処理等に遺漏なきようにしたいと思います。</p> <p>2. また、社会の趨勢に従い、士会ではいくつかの新しい試みが実施されますが、最初の勢いが何時の間にか消え失せ、振り返られぬようになる事例も無きにしもあらずですので、そうはならない様見守ってゆきたいと思います。</p>

関連機関・団体ニュース

日管連報告

〈日管連担当理事 重森 一郎〉

明けましておめでとうございます。

本年も日管連の事業にご理解とご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

1. 組織体制整備検討委員会の活動について

①倫理規程改正案については、日管連の理事会の承認を得て、12月14日に会員宛にパブリックコメントの募集依頼を行ないました。提出期限は2月15日(金)です。

本改正案は全67条からなるもので、「前文:倫理規程の趣旨及び精神」、「第一章倫理綱領」、「第二章一般的な規律」、「第三章マンション管理士と相談者等との関係における規律」、「第四章マンション管理士相互の関係における規律」、「第五章会員における規律」、「第六章会員並びにマンション管理士と他団体及び他の資格者との関係における規律」、「第七章会員と官公庁との関係における規律」、「第八章その他の規律」及び附則からなる詳細に規定された膨大なものです。(ここでいう「会員」とは、日管連の会員のことで、例えば(一社)神奈川県マンション管理士会をいう)。

②組織再編成につきましては、皆様から先般頂きましたアンケート結果に基づき、現在モデル組織を検討中です。

2. ADR 検討委員会の活動について

法務省と認証取得に向け、折衝を行なっていますが、進展は見られません。

最大のネックは、ADR 対象案件について委員会の考え方と法務省の考え方に相違があるため、この相違を打開すべく現在国交省に相談をしています。

1月・2月の相談会のご案内

《1月～2月の無料マンション管理相談会のご案内》

当社が主催する相談会、または行政が主催する相談会に当社から相談員を派遣している相談会をご案内します。マンション管理でお困りのことがありましたら、お気軽に各地の相談会にお出かけ下さい。

横浜市	日時:毎週火曜日(1月8日、1月15日、1月22日、1月29日、 2月5日、2月12日、2月19日、2月26日)13:00~16:00 場所:一般社団法人神奈川県マンション管理士会 事務所 事前に予約を入れてください。
川崎市	日時:2月17日(日) 13時30分~16時 (受付開始13時15分) 場所:多摩市民館大に学習室 セミナーの後に無料相談会が開催されます。 テーマ:標準管理規約について・マンションコミュニティ形成のポイントについて(変更の場合有) 主催は川崎市マンション管理士会連合会です 詳細はブログ参照願います。 http://ksmkr.exblog.jp/
相模原市	日時:2月10日(日)13:00~17:00 場所:当会相模原市民会館 事前に予約を入れてください。当会相模原市支部 TEL:046-256-2683(電話&FAX)
海老名市	日時:1月22日(火)、2月26日(火)13:00~16:00 場所:海老名市役所附属棟会議室 事前に予約を入れてください。住宅公園課 TEL:046-235-9606 (当日でも受付可)
厚木市	日時:1月16日(水)、2月20日(水)13:00~16:00 場所:厚木市役所本庁舎1F 事前に予約をいれてください。住宅課 TEL:046-225-2330
座間市	日時:1月11日(金)、2月8日(金)13:30~16:30 場所:座間市庁舎1F広聴相談室 事前に予約を入れてください。広聴相談課 TEL:046-252-8218
秦野市	日時:1月28日(月)、2月25日(月) 場所:秦野市東海大学前連絡所相談室 事前に予約を入れてください。広聴相談課 TEL:0463-82-5128 (当日でも受付可)
藤沢市	日時:1月25日(金)、2月22日(金)13:00~16:00 場所:藤沢市役所 事前に予約を入れてください。市民相談センター TEL:0466-50-3568
茅ヶ崎市	日時:1月11日(金)、2月8日(金)13:00~16:00 場所:茅ヶ崎市役所 事前に予約を入れてください。市民相談課 TEL:0466-82-1111
鎌倉市	日時:2月7日(木)13:00~16:00 場所:鎌倉市役所市民相談室 TEL:0467-23-3000
平塚市	日時:1月28日(月)、2月25日(月)13:00~16:00 場所:平塚市役所 事前に予約を入れてください。市民相談課 TEL:0463-23-1111

横須賀市	日時:1月5日(土)14:00~17:00 事前に予約を入れてください。	場所:勤労福祉会館部ヴェルクよこすか 横須賀支部長米久保(ヨネクボ):080-3150-9347
逗子市	日時:1月28日(月)、2月25日(月)14:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所逗子市役所5階会議室 生活安全課 TEL:046-873-1111(内線276)
小田原市	日時:1月18日(金)、2月8日(金)13:30~16:30 事前に予約を入れてください。	場所:小田原市役所市民相談室 市街地整備課 TEL:0465-33-1302(内線592)

サポートセンターだより

〈本部長 佐々俊郎〉

横浜市マンション管理基礎講座(ハード編)が、平成25年1月12日(土)午前9時30分から横浜市開港記念会館で開催されます。管理組合が対象で無料で誰でも参加できますが、参加する場合はSC事務局への事前の申し込みが必要です。

講演内容は、次の通りです。

・開会の挨拶	9時30分~9時40分	横浜市及びサポートセンター代表
・マンションのしくみと維持保全	9時40分~11時00分	建物ドクターズ横浜 片山啓介
・大規模修繕工事の進め方と工事の実施 昼食休憩	11時10分~12時30分	浜管ネット技術者部会 星川晃二郎
・長期修繕計画と修繕積立金	13時30分~14時50分	マンション管理センター菅沼康雄
・マンションの維持管理と費用	15時00分~15時30分	マンション管理士 川島邦彦
・大規模修繕のリフォームローン	15時40分~16時10分	住宅金融支援機構 市川真一

24年度SC相談員スキルアップ研修

SC相談員の資質向上をめざす平成24年度研修会が、平成24年12月25日(火)18時30分神奈川県民活動サポートセンターで開催されました。年の瀬での日程設定であったことから、出席者は、約38名でした。研修の概要は、まず、「分譲マンションの耐震改修制度とその現状」として横浜市建築局建築企画課担当係長對馬まり様が、①予備診断②本診断③耐震改修補助④段階的回収補助⑤耐震訪問相談他について講演され、続いて「計画修繕工事と国交省ガイドラインを考える」として浜管ネット副会長で一般社団法人マンション技術協会会長の田邊邦男様から、①計画修繕工事とは②計画修繕の進め方③計画修繕工事の具体的進め方ほかについて講演を受けました。

委員会だより

総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

1) 日管連「マンション管理士賠償責任保険」募集結果

3回目の募集となりましたが、59名の会員に加入いただきました。(前回54名)
損害保険会社からパンフレットと加入依頼書が届いたのが遅く、募集期間が2週間と短かったですが、会員の皆様のご協力により前回は上回る会員に加入いただきました。
加入された方へは、3月下旬頃、保険会社から加入者証が送付されます。

2) 25年度年会費納入のお願い

会員の皆様から納入される会費は、当会を運営する貴重な原資です。

25年度会費未納の方は、早急にお振込をお願いいたします。

横浜銀行 本店営業部 普通預金 No.1632670

一般社団法人神奈川県マンション管理士会

正会員年会費 18,000円(振込手数料はご負担ください。)

3) 第5回定時社員総会までの主要スケジュール (予定)

- 平成24年 1月10日(木) <理事会>議案書掲載内容の第1回調整
 1月11日(金) 役員選挙告示(ニュースメール、1月27日締切)
 1月24日(木) <理事会>議案書掲載内容の第2回調整
 2月1日(金) <理事会>議案書掲載内容確定、選挙立候補者確定
 2月7日(木) <総務委員会>総会議案書、選挙公報・投票用紙、他発送
 2月21日(木) <総務委員会>選挙投票、議決権行使書兼出欠票返信締切(14時必着)
 2月23日(土) 第5回定時社員総会 18時20分~19時30分、
 懇親会 20時~21時30分

住所・Eメールアドレス等変更届のお願い**総務委員会**

住所、Eメールアドレス等を変更されましたら、速やかに事務局(事務所)にご連絡をお願い致します。特にEメールアドレスの変更を知らせていただかないと、当会(所属委員会・支部を含む)からのメールによる連絡や案内が届きません。

なお、Eメールアドレスを届けているのに、当会からのEメールが届いていない会員の方は、その旨、Eメールアドレスと共にご連絡をください。

業務支援委員会

〈業務支援委員長 松本洋司〉

1. 業務支援委員会開催

- (1) 11月27日 18:30~20:15 10名出席
 (2) 12月25日 18:30~20:15 6名出席

2. 平成24年度事業報告

(1) 業務支援委員会の体制

現在: 16名

(2) 業務支援委員会の開催(月1回)

1/26(6名)、2/29(8名)、3/22(9名)、4/24(9名)、5/22(10名)、6/26(6名)
 7/24(11名)、8/28(7名)、9/25(10名)、10/23(11名)、11/27(10名)、12/25(6名)

(3) 会員紹介等制度の軌道乗せ

概ね軌道乗せは完了しました。

(4) 研修制度枠組みの総合的構築

関係部門との調整は完了、研修制度の体系を確定しました。

(5) 当会組織体制の見直し

着手出来ませんでした。

(6) 会員の業務推進の支援

①業務テキストの作成

19年作成「マンション管理士業務マニュアル」の存在の確認と電子データ化について行い、見直しを行うことを決定しました。今後は、研修企画委員会、技術支援委員会、法務研究委員会へ協力を要請し作業を進めます。あらかじめ、見直しについての「視点」や「利用者」を明確にして「見直しグループ」を結成して取り進めることにします。

②契約書の作成方法(委任契約、請負契約等)

着手出来ませんでした。

③標準報酬の見直し

着手出来ませんでした。

3. 平成25年度事業計画作成

- ①管理組合へのマンション管理士紹介のための広報について具体化と実践
 ②会員の業務支援材料の作成と普及啓蒙及び改善
 ③会員の能力向上のための学習計画の総合的な取りまとめ
 ④マンション問題の紛争解決に関する支援活動
 ⑤会員の管理組合業務を支援する説明会等の適宜開催

研修企画委員会

〈研修企画委員長 松本浩明〉

1. 11～12月活動報告

(1) 勉強会

■11/25(日)：テーマは「最近の判例の索引化報告」。(参加者：20名)。

◇最近のマンション関連裁判事例を、眞殿 知幸研修企画副委員長に解説していただいた。
解説していただいた裁判事例は以下の通り。

- | | |
|----------------|------------------|
| ①会計帳簿閲覧等請求控訴事件 | ②会計事務所使用停止請求控訴事件 |
| ③騒音防止等請求事件 | ④損害賠償請求控訴事件 |
| ⑤損害賠償請求事件 | ⑥建築工事差止等請求事件 |

■12/16(日)：テーマは『「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会(国土交通省)」の検討経緯とその内容及び成果物である技術シート』。(参加者：19名)

◇原 勝爾 研修企画委員会会員に、勉強会の目的・期間、委員の構成、検討内容、個別技術シート集の概要及び個別技術シートのサンプル等を解説していただいた。

(2) 月例会

■11/25(日)：研修企画委員会の運営他について報告等。(参加者：14名)

◇11/20(火)にCPD制度事務局会議で検討した「試行運用CPD制度の検証と平成25年度のあるべき制度設計」について報告。

◇11/29(木)第3回研修セミナーの段取りを最終確認。

◇平成25年度の事業計画(案)を説明。時間の関係で12月度の月例会で検討することにした。

■12/16(日)：研修企画委員会の運営について検討。(参加者：13名)

◇平成25年度の事業計画(案)を再度説明し、本案を事業計画とする旨の了承を得た。

(3) 第3回研修セミナー



11/29(木)18:30～20:50に当会の会員を対象にした第3回研修セミナーをかながわ県民センターで開催した。「パネルディスカッション」形式で、パネリストとして当士会の会員で居住マンションの管理組合の現在理事長あるいは理事長経験者3名(堀内 敬之会員、岡崎 信道会員、平井 健嗣会員)に経験談を通して「管理組合がマンション管理士に期待することは何か」をお話いただき、神奈川県庁からお招きしたお二人に講評をいただいた。

30名の参加者は日頃接することができない情報に触れ、また、当会としてはパネルディスカッション形式でのセミナーは初めてでもあり興味深く熱心に聞き入り、盛況裏に終了した。

28名からのアンケートの結果は「大変参考になった」「参考になった」の意見が75%も占め、大変高評であり有意義な研修セミナーであったことが窺える。

また、今後取り上げて欲しいテーマをお聞きしたところ、6名から要望があり内2名の方からは今回と同様の形式でのセミナー開催のご要望が寄せられた。

2. 平成25年度1～2月活動予定

(1) 勉強会

■平成25年1月27(日)：マンション管理新聞を読む ■2/17(日)：判例紹介

(2) 月例会

■平成25年1月27(日)、2/17(日)：理事会報告、研修企画委員会の運営他

3. CPD制度関連

(1) 11/5(月)、12/10(月)：10月度、11月度のCPD対象プログラムの履修実績を集計表に登録

(2) 11/8(木)、12/13(木)：上記実施の登録作業と単位取得実績データを理事会で報告

(3) 11/9(金)、12/14(金)：newsメールで10月度、11月度の県士会CPD単位取得実績データを公開

(4) 11/12(月)、12/14(金)：会員HP →会員用資料集 →CPDに掲載

技術支援委員会

〈技術支援委員長 井上 朝廣〉

1. 第11回拡大技術支援委員会

平成2012年11月26日(月)第11回技術支援委員会を開催しました。出席者は委員14名、一般会員4名、外部講師2名の20名でした。

「外壁タイル赤外線調査とタイル浮き補修新工法」について、建物調査・補修工事専門会社の株式会社フィードの営業部長 小林進氏及び関西工事測量株式会社(KUMONOSU 及び赤外線調査システム開発メーカー)の東京事務所長 生川慎氏に講師をお願いしました。

講演内容は次の通り、斬新な新技術の紹介があり興味深い内容でした。

- ①外壁タイルの浮きについては、建築基準法第12条に基づき、特殊建築物(マンションも該当)に関して、特定行政庁に定期調査とその結果を報告する義務が、2008.4.1から、施行規則の改正により義務づけられることになった。その調査方法の一つとして赤外線調査がある。
- ②テストハンマーによる打診と赤外線装置法との長所・短所比較検討。
- ③赤外線装置法の適用限界。赤外線装置法の適用可否判定。
- ④外壁タイル補修新工法についての検討。
 - a. ニュー・クイック工法(タイル面に超低振動高速回転ドリルで穿孔)
 - b. タイルピンポイント接着アンカー工法
- ⑤仮設の種類と長所・短所比較検討
- ⑥新赤外線調査システムサーモデルタについての検討。温度差0.2℃以上を感知するため、従来の赤外線調査と比較して精度が格段に向上、事前調査として極めて有効。

2 第12回技術支援委員会

平成25年12月20日(木)第12回技術支援委員会を開催しました。出席者は委員12名でした。

平成24年度活動を総括し、総会議案書に入れる技術支援委員会報告の原稿について審議し承認されました。本年度は外部講師による講演6回、委員による研究成果発表5回、事業報告及び計画審議1回で予定通り毎月1回の委員会を合計12回開催することができました。テーマの選定についてもおおむね時の話題に沿った時宜を得たものとの評価されました。

平成25年度計画について事業計画書の審議を行い、おおむね24年度実績を踏襲した総会議案書案の事業計画が承認されました。

委員会終了後忘年会を開き、1年間のお互いの労をねぎらい来年度への決意を新たにしました。

新シリーズ「技術用語解説」第十回

ビティ(枠組足場)とビケ(くさび緊結式足場)

一般に大規模修繕工事費の約1/4程が仮設工事費が占めます。仮設工事は共通仮設と直接仮設に分類されます。共通仮設とは、修繕工事の全てに共通で使用されるもの、すなわち、現場事務所・仮設トイレ・工事用電力・水道等です。直接仮設とは、各工程の工事が行われる毎に必要な仮設工事で使用されるもの、例えば足場等です。仮設工事費のうち約80%程度が直接仮設工事です。したがって、大規模修繕工事費の約20%位が足場代と思って頂いてよいと思います。最近では長期修繕計画が策定され、数量や単価もある程度算出されていて、施工会社数社より相見積りをとりましても、工事費が横一線となるケースは珍しくありません。しかしそのような場合であっても、直接工事費、すなわち足場代は大きくバラついていることがあります、それは、仮設工事計画の違い、すなわち足場の選択に起因しているのです。そのことにより、施工会社の質や、修繕工事に対する姿勢なども垣間見ることができたりもしますが、単に全体の工事費を下げるためであれば足場の選択も大きく寄与する場合があります。足場には、枠組み足場(ビティ)・

くさび緊結式足場(ビケ)・単管足場・ブラケット側足場・張り出し足場・吊り足場・吊り棚足場等があります。今回は、マンション大規模修繕工事の足場として、特に普及している枠組足場(ビティ)とくさび緊結式足場(ビケ)を取り上げ比較検討してみます。

(1) ビティ(枠組足場)

- ビティとは、考案者の名前(デビット・イー・ビティ)から取ったものです。鋼製枠組み足場の事ではありますが、最近ではアルミニウム製等の軽量の足場も使用されています。強固な鳥居型建て枠・筋交い・鋼製布板・ジャッキベース等で構成されています。
- 組み立て・解体が容易で強度が大きいので、超高層以外の高層から低層のビルやマンションの新築工事・外壁等の修繕工事の本足場その他に広く用いられています。

(2) ビケ(くさび緊結式足場)

- 昭和52年、我が国で考案されたもので、建築現場を美しい型で表現するという考えから「ビケ足場」と名付けられました。
- この足場は、一定間隔に緊結部を備えた鋼管を建地(支柱)とし、緊結部にくさびで緊結し、床付き布枠を作業床とした足場で、部材がユニット化されており、ハンマー1本で組み立てることができます。
- 基本部材構成は、緊結部付支柱・緊結部付布材・腕木材・床付き布枠・緊結部付ブラケット・ねじ管式ジャッキ型ベース金具・壁つなぎ・くさび緊結式足場用斜材または大筋かいです。
- ビケ足場の利点
 - ①敷地の狭い場所や、マンションのように出入のある外壁に適します。
 - ②部材の拾い出しや足場計画図が容易。
 - ③組立・解体が簡単。作業員二人で十分。作業時間が大幅に短縮。
 - ④部材点数が従来の1/2・運搬費を大巾に削減可能。
 - ⑤同じ部材で低中層(1F~11F)用として使用可能。

■届け出(共通)

「足場の高さが10m以上で組み立てから解体までが60日以上の場合、設置工事開始の30日前までに所轄の労働基準監督署長に届けなければならない。」ので、大規模修繕工事のスケジュールには、この届出期間を必ず組み込んでおくことが必要です。

法務研究委員会

〈法務研究委員長 鷲谷雄作〉

1. 11月~12月の活動テーマと取組内容

- 1) テーマ : 取上げたテーマは「滞納管理費等の回収実務対策事例報告(疑似体験勉強会)」です。
- 2) 実施日 : 11月6日(出席者19名)、12月21日(出席者14名)の2回に亘り同一テーマでの勉強会を行いました。
- 3) 勉強会の目的 : 管理費等を長期滞納されている区分所有者からの管理費等を回収する事は、管理組合の業務の中でも、最も難解なテーマの一つですが、マンション管理士ならば、いずれは管理組合から相談を受ける可能性が大きく、必ずや知っておかなければならない難題テーマです。最高裁の5年時効が定着している現在はその対応・対策としても訴訟を視野に常に考えざるを得ない状況になっています。今回の勉強会は、法的解釈、手段の選択肢等で、今後皆様が管理組合の長期滞納管理費等の回収相談を受けた場合等で、必ずや参考になり、お役にたつと考えました。
- 4) 講師選定 : 今回は管理組合の役員として長期滞納管理費等の回収の為に当事者の一人として裁判対応されている講師(松本洋司氏)から実務体験としての内容を皆様へご紹介して頂き、質疑応答を通して、問題事例の裁判対応を疑似体験して頂きました。
- 5) 紹介事例 : 紹介事例は、3件あり同時進行の経過説明になりましたが、2回に亘り、経過の順序を追ってその裁判の経緯が疑似体験できるように配慮して、説明をして頂きました。
- 6) 感想 : 管理費等の滞納金の回収については、出席者の関心も高く、更に、実際の経験者や、実務で経験して、深い知識のある出席者もおりましたので、始めから活発な質疑がつづき、疑似体験勉強会としては、成功だったと思われれます。

2. 平成25年度事業計画

平成25年度事業計画については、12月21日に事業計画書のご審議を頂き、総会議案書案の事業計画案骨子としてのご承認を頂きました。

3 締め

委員会終了後有志による本年1年間のお互いの労をねぎらい来年度への決意を込めた忘年会で締めました。

渉外企画委員会

〈渉外企画委員長 佐々 俊郎〉



当会が主催する平成24年度マンション管理組合向けセミナー第二弾を、平成24年11月24日(土)神奈川県民センターで開催しました。講師は、
第一部「減災行動のススメ」横浜市消防局危機管理室担当係長松平謙様
第二部「防災組織の立ち上げ」センチュリーマンション管理組合(単棟型マンション事例)前理事長谷口仁宏様第三部「防災組織とコミュニティ」オラリオンサイト管理組合(超高層型マンション事例)元理事長岩間一昌様の三氏にお願いしました。出席者は、管理組合11名、当会会員10名、合計21名でした。

参加者組合の講演に対するアンケートは概ね好評でしたが、もう少し参加者が欲しいところです。参加者のセミナーを知ったアンケート調査では、①横浜市サポートセンターの交流会4名 ②神奈川県マンション管理士会のHP2名 ③業界紙1名 ④組合の他の役員から2名となっています。

管理組合に対する費用対効果を工夫した有効な広報媒体の確保が今後の課題といえます。

支部だより

横浜支部

〈支部長 松本洋司〉

1. 総会・交流会・懇親会開催

横浜支部総会・交流会・懇親会を開催しました。

と き：平成24年12月7日(金) 18:00～21:45

と ころ：当会事務所他

総会・交流会参加者は20名でした。

第1部 総会

(1) 当初、次期役員選任を予定しておりましたが、事前の役員候補者公募にどなたからも申し出がありませんでした。

止むを得ず平成25年2月23日開催の当会総会で新役員が決定した後に、横浜支部の新体制を決めていただきます。それまでの間暫定的に現役員が引き続き任に当たります。

支部長：松本洋司、副支部長：横山修三、幹事：猪狩一成、木畠義法、松本浩明

本件、11月13日開催の横浜支部役員会において了承を得ております。

(2) 引き続き、平成25年2月23日開催予定の定期総会議案書に織り込まれます横浜支部「平成24年度事業報告案」と「平成25年度事業計画案」について報告いたしました。

第2部 交流会

当会事務所毎週火曜日(3月までは月1回第3土曜日開催を含む)に開催しておりますマンション無料相談会について、平成24年度の実施状況を報告いたしました。併せて「相談員としての心得(案)」について説明いたしました。

第3部 懇親会 会場：中華料理店 参加者：20名

2. 現在の横浜支部会員数

70名

相模原市支部

〈支部長 田中利久雄〉

1. 25年度事業

①支部主催・月例無料相談会開催

i. 市民会館会場(2月10日・3月10日・4月14日)

ii. だ*が*プ*ラ*会場(5月12日・6月15日・7月14日・8月11日・9月8日・10月13日・11月10日・12月8日)

②役所主催・月例市民相談へ登録相談員無償派遣協力

2月4日・3月4日・4月1日・5月7日・6月3日・7月1日・8月5日・9月2日・10月7日・11月5日・12月2日

③役所主催・アドバイザー派遣時に登録アドバイザー有償派遣協力

2. 25年度運営

①県央及び相模原市両支部合同総会6回開催

i. 厚木勤労福祉センター（県央実務担当）：2月5日・6月4日・10月1日

ii. 小田急相模原駅（相模原市実務担当）：4月2日・8月6日・12月3日

県央支部

〈支部長 渡辺和道〉

12月4日の支部総会で支部役員改選を行い平成25年度の役員は支部長：渡辺和道、副支部長：伊藤晴康、幹事：岡本恭信の役員が決定しました。県央支部がさらに活性化するように微力ではございますが尽力いたしますので会員皆様のご協力よろしくお願いいたします。

湘南支部

〈事務局 本告保彦〉

1. 24年度支部総会開催

・日 時 平成24年12月15日 17時～19時

・場 所 藤沢市市民活動推進センター 会議室

※出席 20名中14名（含む 委任状）

・議題

12年度活動報告及び収支決算報告

13年度事業計画及び予算

役員改選

（全議案が原案通り承認された）

※新役員 （支部長） 廣正 晋平

（副支部長） 平野 節子

（理事：事務局） 本告保彦

2. 小田原支部の運営

・暫定的に合同開催していた小田原支部会は、来年度より独立開催致します。

横須賀支部

〈支部長 米久保 靖二〉

1. 24年度事業報告

1) 支部無料相談会及びマンション情報交換会

・横須賀支部のマンション管理無料相談会／情報交換会及び例会は1月28日、3月24日、5月5日、7月7日、9月1日、11月3日に行いました。

・今年目標の1つであった逗子市のマンション管理無料相談会は、4月から毎月第4月曜日（祝日の場合は翌日）に行うことができるようになりました。

2. 25年度事業計画

1) 支部のマンション管理無料相談会／情報交換会

・横須賀支部のマンション管理無料相談会／情報交換会及び例会は奇数月の第一土曜日（1月5日、3月2日、5月4日、7月6日、9月7日、11月2日）に行う予定です。

・逗子市のマンション管理無料相談会は毎月第4月曜日（祝日の場合は翌日）に行う予定です。

2) 支部としての取り組み

・勉強会を通し支部会員相互のレベルアップを図るとともに、相談員として責任ある対応ができるようスキルアップを目指します。

小田原支部

〈支部長 清水 憲一〉

1. 11月～12月の活動報告

支部総会を12月9日に開催しました。
小田原市無料相談会を12月14日に行いました。

2. 1月～2月の活動予定

小田原市相談会は、1月18日(金)、2月8日(金)に開催する予定です。
支部例会は、2月9日(土)に開催する予定です。

会員コラム

謹 賀 新 年

〈監事 田中 利久雄〉



謹賀新年！昭和の元号では米寿の祝年88年を数える癸巳の年、改めて戦後の昭和と平成の御代でその全盛期を迎えたマンションという都市型住宅の特異性に感慨を覚える。顧みれば、昭和30年代当初まだ西洋式高級都市型住宅として少数派だったマンションは40年代以降に様々に大衆化、「人も世も Japan As No. 1 と光輝いた高度経済成長時代」以降の人口都市集中化を何回ものマンションブームを起こして裏で支えた。量を求めた初期のやや乱造的な個体もあれば建築資材や建築技術等の進化で培われ質や多様化複雑化を追求した飽食時代以降の個体もある。地震国で

の超々高層も日常風景となった。そのマンション、実質50年余の短い都市型住宅史は人ならば壮年の働き盛り。だが人より堅固なマンションなのに昨今では老朽化や旧耐震・高齢化や賃貸化などの諸問題が指摘され何となく往年の活力に欠ける。

そんな中であっても、各々の個体や集合生活に眼を向けると個体保全の状況やお住まいの老若男女の様々な生活模様などはまさにマンションと一言で括れぬ百棟百様の夫々の個性や色々な物語をお見受けし、独立した一個の生命体としての営みが心に伝わる。

さて、マンション管理適正化法で誕生した管理士諸士は今や12期生を迎える。百棟百様の個性や物語を秘めた顧客マンションへの適時適切な士業遂行に怠りなきや。この長期閉塞的なデフレ経済停滞下の手元不如意、個体スクラップアンドビルドなどの景気良い話など持ち出し難い。個体が本来の寿命を健やかに全うし安全安心快適な生活の場を住民に提供できるべく、その現場において少しでも知恵を絞り、実現にこぎ着けたら幸いである。

眼を移せば、福寿草が寄せ植鉢で早くも立派な黄花を開いている。悠久の時の流れの中で、実質50年余のマンションには更に頑張ってもらいたいものと、初春のエールを贈る。

編集後記



「マヤ歴の日付けは2012年12月21日までしかない。故に2012年12月21日に地球は滅亡する。」という噂が囁かれたようですが、隕石が衝突する等といったこともなく世界は無事に2013年を迎えることができました。庭に目をやると、冬の日差しを浴びて南天の赤い実の輝きが目を引きまします。この南天は正月のお飾りやお節料理の彩として重宝

されますが、「難を転ずる」に通ずることから、縁起のよい木とされ、福寿草の花とセットで「災い転じて福となす」ともいわれるそうです。また、京都金閣寺には南天の床柱があるそうです。

さて、当会は一般社団法人化して第5期目を迎えます。地域社会に貢献するマンション管理の専門家集団として、更に新たな1歩を踏み出してゆきます。

門口に背筋を伸ばす黄水仙 (小林 記)

発行者：一般社団法人神奈川県マンション管理士会
編集者：総務委員会 広報担当 小林志保子
設立：2002年12月1日
会長：割田 浩

事務所：〒231-0028 横浜市中区翁町 1-5-14
新見翁(シンミオキナ)ビル3階
電話&FAX 045-662-5471
e-mail: info@kanagawa-mankan.or.jp
<http://kanagawa-mankan.or.jp>